**Cass. VI Civ., Ord. n. 4271 del 16/03/2012 – Pres. Vitrone – Rel. Ceccherini – Ric. Arena e a.**

**Edilizia e urbanistica** - Vincolo di inedificabilità - Natura conformativa - Sussistenza - Conseguenze

*Il vincolo di inedificabilità di tipo paesistico, che rivela una qualità insita nel bene, così che la proprietà su di esso è da intendere limitata fin dall'origine, deve considerarsi vincolo conformativo, non soggetto a decadenza, che incide sul valore del bene in sede di determinazione dell'indennizzo per un'eventuale espropriazione, tanto da rendere irrilevante, sempre ai fini della valutazione del bene, il regime imposto su di esso dalla disciplina urbanistica, che comunque è tenuta ad uniformarsi alla pianificazione paesistica. Dette situazioni limitative sono inerenti alla natura dei beni e possono derivare da previsioni di legge, per via della ubicazione degli stessi.*

Premesso in fatto.

1. -E' stata depositata la seguente relazione, in applicazione dell'art. 380 bis c.p.c.:

La controversia verte sulla determinazione della giusta indennità dovute dal Comune di Tropea per l'occupazione legittima di un terreno dei signori A., C., M., M. L. A. e S. C. Il punto controverso è costituito dall'edificabilità dell'area, che è compresa nella fascia di cento cinquanta metri dalla costa.

La Corte d'appello di Catanzaro, con la sentenza 11 marzo 2010, avendo accertato che l'area occupata rientra nella fascia costiera per la quale l'art. 1 della legge della Regione Calabria 5 gennaio 1978, n. 1 vieta qualunque costruzione nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale, ha determinato l'indennità di occupazione sulla base del valore agricolo medio. Peraltro, accertato che la somma depositata dall'ente presso la Cassa depositi e prestiti era superiore a quella dovuta, la corte ha respinto la domanda.

Per la cassazione della sentenza ricorrono i proprietari per sette motivi.

L'ente non ha svolto difese.

Il ricorso può essere deciso in camera di consiglio, se saranno condivise le considerazioni che seguono.

I primi quattro motivi di ricorso censurano, sotto profili diversi, la ritenuta mancanza di edificabilità legale dell'arca occupata, argomentando tra l'altro dall'assenza, al tempo dell'occupazione, di uno strumento urbanistico applicabile, e dalla necessità in tali casi di utilizzare il criterio dell'edificabilità di fatto.

Le censure sono manifestamente infondate, essendo la decisione impugnata conforme a diritto. Trattasi, infatti, pacificamente di area compresa nel divieto di qualsiasi costruzione imposto dall'art. 1 della legge della Regione Calabria 30 agosto 1973, n. 14 "fino all'approvazione del piano urbanistico regionale", perché all'interno di una zona di 150 metri dal demanio marittimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare. Si tratta di area gravata da vincolo paesistico, omologo a quello sancito dall'art. 82 d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, nel testo modificato dall'art. 1 del d.l. 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla legge di conversione 8 agosto 1985, n. 431. Nel senso che le aree gravate da vincoli paesistici sono legalmente inedificabili si è già pronunciata questa corte, affermando il principio che quel vincolo, che rivela una qualità insita nel bene, sì che la proprietà su di esso è da intendere limitata fin dall'origine, è da considerare vincolo conformativo, non soggetto a decadenza (Corte cost., sentenze nn. 55 e 56 del 1968), che incide sul valore del bene in sede di determinazione dell'indennizzo, tanto da rendere irrilevante, sempre ai fini della valutazione del bene, il regime imposto su di esso dalla disciplina urbanistica, che comunque è tenuta ad uniformarsi alla pianificazione paesistica (Corte costo n. 327 del 1990): dette situazioni limitative sono inerenti alla natura dei beni, e possono derivare da previsioni di legge, per via dell'ubicazione degli stessi (Cass. 7 febbraio 2006 n. 2611).

Con il quinto motivo si lamenta la violazione dell'art. 112 c.p.c., non essendosi la corte territoriale pronunciata su una domanda di applicazione dell'art. 40 della legge 25 giugno 1865 n. 2359, che sarebbe stata proposta dagli attori nel corso del giudizio.

Con il sesto motivo si lamenta la mancata ammissione di produzioni documentali, il cui contenuto è indicato genericamente, salvo che per due sentenze.

L'ultimo motivo denuncia un vizio di motivazione: la corte territoriale ha respinto la domanda perché ha accertato che l'indennità spettante, di € 3.418,71, è inferiore a quella già depositata dal comune presso la Cassa depositi e prestiti allo stesso titolo, ma -si obietta -tra i vari addendi della base di calcolo costituita dall'indennità virtuale di espropriazione vi sarebbe una somma (indennità per cessione volontaria) che vizierebbe il risultato.

Per i tre mezzi vale la comune considerazione che essi postulavano non soltanto l'espressa indicazione nel ricorso -a pena d'inammissibilità ex art. 366 primo co. n. 6, c.p.c. -dei relativi atti, sui quali si fonderebbe ciascuno dei motivi, ma anche la produzione di quegli atti con il deposito del ricorso, a pena d'improcedibilità ex art. 369 comma secondo n. 4 c.p.c., non essendo peraltro a tal fine sufficiente la mera produzione del fascicolo senza altre indicazioni (Cass. Sez. un. 25 marzo 2010 n. 7161).

Si propone pertanto di respingere il ricorso per manifesta infondatezza in camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., primo comma n. 5 c.p.c.

La relazione è stata comunicata al pubblico ministero e notificata alle parti.

I ricorrenti hanno depositato memoria. Il pubblico ministero ha depositato richieste scritte.

Il collegio ha esaminato il ricorso, il controricorso, la relazione, le richieste del p.m. e le memorie, e ha condiviso il contenuto e le conclusioni della relazione.

Non possono accogliersi le richieste del pubblico ministero, e nessun utile elemento alla decisione è offerto dalla memoria dei ricorrenti. La sentenza della Corte costituzionale 10 giugno 2011 n. 181, che ha dichiarato illegittimo il ricorso al valore agricolo medio nella stima dei terreni agricoli espropriati, non ha alcuna attinenza con i motivi del ricorso, con i quali non si censura la stima delle aree agricole sulla base del VAM, bensì la qualificazione dell'area espropriata come non edificabile. Quanto poi al contenuto e ai limiti del vincolo paesistico sui litorali, che avrebbe natura temporanea e soggetta a scadenza, e non implica un divieto assoluto di edificazione, è sufficiente osservare che i vincoli paesistici hanno natura conformativa e non sono soggetti a scadenza (la scadenza del vincolo posto dalla legge regionale non può in ogni caso travolgere quello stabilito dalla legge statale); e nella stima delle aree espropriate soggette a vincoli d'inedificabilità, la possibilità di edificare subordinatamente alla preventiva autorizzazione degli organi competenti rileva solo allorché un progetto sia stato approvato, ed abbia ottenuto la prescritta autorizzazione, circostanza estranea alla fattispecie in esame.

Il ricorso è respinto.

In mancanza di difese svolte dagli intimati non v'è luogo a pronuncia sulle spese.